



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה : 18:00
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	407-0246751	נס/מק/3/115 מתחם לב העיר	גוש : 3845 מחלקה : 270 עד חלקה : 270	מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ	ויצמן	2 שעה : 18:00
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	407-0327312	נס/108/ד- מרכז מסחרי נס ציונה	גוש : 3849 מחלקה : 4 עד חלקה : 4	ח.א.מ. גוש 3849 חלקה 4 בנס ציונה	נס ציונה	4 שעה : 18:00
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	407-0372334	נס/מק/1/11	גוש : 3634 מחלקה : 1 עד חלקה : 10	ועדה מקומית לתכנון ובניה, נס ציונה	נס	6 שעה : 18:00



סעיף 1	תכנית מפורטת: נס/0246751-407
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 201503 תאריך: 30/12/2015	

שם התכנית: נס/מק/3/115 מתחם לב העיר

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 19,705.00 מ"ר (19.705 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש
מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ
סי-בר בע"מ

מתכנן
שמואל רוח

בעל קרקע
עיריית נס ציונה
מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ
סי-בר בע"מ

ויצמן, ביליו, עמק השושנים

כתובות
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3845	לא	לא	270	270	כן
3845	לא	לא	271	271	כן
3845	לא	לא	272	272	לא
3845	לא	לא	289	289	לא
3845	לא	לא	292	292	לא
3845	לא	לא	294	294	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	א211/1	א211/2		נס/ 81
2	א211/2	א211/2		נס/ 81 א

מטרת התכנית

הכנת טבלאות איזון לצורך הסדרת הבעלויות. שינוי שלבי הביצוע שנקבעו בתכנית נס/מק/2/115 שבתוקף, שינוי בינוי במגרש המיועד למגורים, תוספת 3 קומות.

רקע לדיון

1. נדרשת תכנית בסמכות מקומית להסדרת בעלויות באמצעות טבלאות איזון.

2. בתכנית נס/מק/2/115 שבתוקף נקבעו שלבי ביצוע לבניית מרתפי חניה במתחם: "המבנה המסחרי, הכיכר והחניה התת קרקעית שמתחתם: במהלך שלב א', באישור הועדה המקומית תתאפשר חניה לציבור במגרש 2003". היזום מבקש לבנות את כל מרתפי החניה בשלושת המגרשים בשלב אחד מסיבות של יעילות העבודה וצמצום פרק הזמן לביצוע העבודות כך שהפגיעה וההפרעה לציבור בזמן העבודות תצומצם למינימום.

3. בנוסף היזום מבקש לשנות את הבינוי במגרש המגורים, במקום 5 דירות בקומה 4 בלבד באמצעות תוספת 3 קומות ללא תוספת יח"ד או שטחי בניה.



המלצת מהנדס העיר

1. לאשר שינוי שלבי ביצוע כך שהחניונים התת קרקעיים בשלושת המגרשים יחפרו יבנו ויושלמו בזמנית ע"י קבלן אחד.
כתנאי להיתר היזם יתן התחייבויות וערבויות מתאימות לעמידה בלוח זמנים והשלמת החניונים לא יאוחר מ-20 חודשים מיום התחלת העבודה.
2. שינוי בינוי במגרש המגורים באופן שיבנו 2 מבנים בני 13 קומות מעל קומת העמודים, 4 דירות בקומה והגדלת קו הבנין לרחוב בילו.
3. התכנית המתוקנת תבוא לדיון בהפקדה בועדת המשנה ותכלול טבלאות איזון.

מוזמנים:

אדרי' מיכל לונדון, אדרי' מולי רוה, עו"ד מנחם וייצמן, מר רסולי

מהלך דיון

כהקדמה לדיון, הסביר מהנדס העיר כי מדובר בתכנית במרכז העיר באזור הקניות. הבסיס לתכנית הנידונה היא תכנית נס/מק/2/115 ומטרתה העיקרית של התכנית הנוכחית הינן הכנת טבלאות איזון לצורך העברת זכויות העירייה לבעלי הקרקע בכפוף לסכומים שייקבעו ע"י שמאי, שינוי גובה מבני המגורים ומס' יחידות הדיור בקומה, ואיחוד שלביות הביצוע שנקבעו בתכנית המאושרת.
התכנית מובאת למליאה לצורך דיון עקרוני ובהמשך היא תובא לדיון נוסף על הפקדתה בפני ועדת המשנה ולאחר הכנת טבלאות איזון.

מתכנן התכנית הציג את התכנית הנידונה, ואת השינויים המבוקשים במסגרת בקשת ההיתר ואת השינויים שמציעה התכנית הנידונה ביחס לתכנית המאושרת. הוסבר לועדה כי בשלב זה היזם נמצא בתהליך הוצאת היתרים בהתאם לתבע המאושרת ובמקביל מבוקשים השינויים המפורטים שיטופלו במסגרת התב"ע הנידונה.

השינויים המבוקשים במסגרת הוצאת ההיתר הינם:

1. שינוי מס' הדירות בקומה מ-5 דירות ל-4 דירות בקומה בתכנית הנוכחית תוך ביטול בניית דירות הקרקע בחלק הפונה לככר.
 2. שינוי מס' הקומות מסה"כ 10 קומות לסה"כ 13 קומות בתכנית המוצעת (מס' הקומות מעל 0.0).
 3. הוספת מרתף חניה חלקי בהתאם לבקשת העירייה להגדיל את היצע החניה
 4. כניסה לפריקה וטעינה במסחר
 5. העמדת המבנה במקביל לרחוב עמק השושנים
- השינויים המבוקשים במסגרת התבע הנידונה הינם:
1. הרחבת הקו הכחול ביחס לתכנית נס/מק/2/115, כך שיכלול גם את שטח הקניות.
 2. שינוי קוי בניין במגרש הקניות (קו אפס בדרום ומערב) לצורך חיבור המבנה הקיים למבנה המתוכנן.
 3. שינוי צורה וגבולות המגרשים
 4. תוספת 6% בזכויות הבניה במגרש הקניות הקיים (מתבטא בתוספת של 400 מ"ר מסחר)
 5. הורדת שטח עיקרי (הסופרמרקט) למרתף.

ראש העיר הדגיש כי התכנית הנוכחית משפרת את התכנית המאושרת וכי השינויים המבוקשים הינם במסגרת הזכויות המאושרות בתכניות התקפות ומס' וגודל הדירות אינו משתנה ביחס לתכנית המאושרת.

במסגרת הדיון הובהר כי גודל הדירות ומס' יח"ד כבר אושרו במסגרת התכנית התקפה ולכן מדובר בזכויות שאינן ניתנות לשינוי, אך נושאים כדוגמת מס' יח"ד לקומה וגובה הבניין עולים לדיון מחודש כי אלו השינויים המבוקשים במסגרת התב"ע הנידונה לצורך שיפור התב"ע המאושרת ואלו הנושאים שמובאים כרגע לפתחה של הועדה. כמו כן הובהר כי יש לבדוק את הבקשה להקלה של ה-6% המבוקשת בתוכנית הנידונה ולוודא כי אינם מנוצלים במסגרת בקשה להיתר שמטופלת בימים אלו על ידי מח' הרישוי.

החלטות

הועדה תדון בנושא זה בדיון המשך שנקבע לתאריך ה- 6/1/2016.

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית



סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: נס/0327312-407
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 201503 תאריך: 30/12/2015	

שם התכנית: נס/108-ד- מרכז מסחרי נס ציונה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית 42,320.00 מ"ר (42.32 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

ח.א.א.מ. גוש 3849 חלקה 4 בנס ציונה

מתכנן

יוסי סיון

בעל קרקע

ח.א.א.מ. גוש 3849 חלקה 4 בנס ציונה

גב ים היי-טק בע"מ

עיריית נס-ציונה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3849	לא	לא	4	4	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	4	4		נס/108

מטרת התכנית

- קביעת שימושים למסחר, בידור, דיור מוגן ותעסוקה (עם אופציה למשרדים ומלונאות).
- שינוי יעוד מתעשייה, דרך ושצ"פ לדיור מיוחד, מסחר ותעסוקה וקביעת שימוש בייעודים החדשים.
- קביעת זכויות בנייה בסך של 58,000 מ"ר עיקרי (144% משטח המגרש המאושר בתכנית נס/108) ו-97,400 מ"ר שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.
- קביעת הוראות לטיפוסי בינוי במגרש כמפורט להלן:
 - מבנים מסחריים בני 2 או 3 קומות (קומה מסחרית בקומת הקרקע + קומה אחת או 2 קומות מעליה).
 - בניין משרדים בן סה"כ 19 קומות (15 ק' + 2 ק' טכניות מעל מסד מסחרי בן ק"ק + 1 ק').
 - בניין לדיור מוגן בן סה"כ 19 קומות (15 ק' + 2 ק' טכניות מעל מסד מסחרי בן ק"ק + 1 ק').
 - שינוי תכסית מ - 33% ל - 60% מעל הקרקע. תכסית מרתפים עד 100%.
 - הקמת מבנה חניה
 - קביעת זיקת הנאה.
 - שינוי דרכי הגישה למתחם.
 - שינוי שלבי ביצוע.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד בתנאים הבאים:



1. השימושים שיתורו בשטח התכנית יהיו רחבים ככל האפשר כדוג': דיור מוגן, מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע.
2. לקבוע כי הדיור המוגן לא יבוצע בטרם ימומשו שאר השימושים במתחם.
3. לא לאפשר הקטנת שטחי ציבור ביחס למצב הקיים.
4. הכנת נספח פיתוח נופי והנחיות פיתוח בהתאם, עצים בוגרים וכו'.
5. קביעת תנאים להוצאת היתר: אישור תכנית בינוי כוללת למתחם על ידי הועדה המקומית. במסגרת תכנית הבינוי יוצגו שלבי הבינוי והביצוע כולל שלבי ביצוע של החניה ונתינת מענה תנועתי ותשתיתי לכל שלב וייקבעו השימושים של המבנים השונים.
6. תיאום מח' תנועה לרבות פתרונות בחיבור לכביש המאסף, היצע חניות וכיו"ב.
7. תיקונים טכניים לרבות:
 - הגדרת מפלס 29 כמפלס הכניסה הקובעת.
 - הגדרת שטחים לפי מפלסים אבסולוטים, מעל מפלס 29 ומתחתיו.
 - פירוט קווי הבניין במפלס 29 (כניסה) ו-35 (עליון) בתשריט התכנית, בנספח הבינוי ובהוראות.
 - הכנת תכנית פיתוח למתחם, בדגש על המעטפת והמפגש עם השטחים הגובלים.
 - שינוי עיצוב הבניינים בשוליים המזרחיים והמערביים במתחם.
 - הצגת חתך צפון דרום, וחתך מזרח מערב בשלוש נקודות בהן יש שינוי בטופוגרפיה.
 - הצגת תכניות פיתוח לרצועת השפף שרוחבה 15 מ' לכיוון כפר אהרון.
 - לא מאושר ניווד שטחים בין המפלסים מעל הקרקע ומתחת הקרקע (מפלס 29)
- פירוט השימושים לשטחי השירות המבוקשים בתכנית.
- התאמת שלביות הביצוע המפורטת בתכנית נס/108 בהתאם לשינויים בכבישים ההיקפים.

מוזמנים:

יוסי סיוון, רננה סמואלוב, איציק כאדן - משרד אדרכלים יסכלי-מור-סיוון, עמוס מיימון, דרור רוזנבלום, טל דרורי, דורון שחר, עו"ד אריאל שוב-ח.א.א.מ, ד"ר רינה דגני, נועם כהן-גיאווקרטוגרפיה, אבירם אגאי-דגש הנדסה, יוני אפרתי, שחר צנציפר-אפרתי מדפיס ניהול פרויקטים.

מהלך דיון

כחקדמה להצגת התכנית, הסביר מהנדס העיר כי הדיון הינו דיון להמלצה על הפקדת התכנית בפני הועדה המחוזית. מדובר בתכנית חשובה מאחר וחלה באזור מרכז העיר החדש כפי שעתיד להתפתח בשנים הקרובות. בשטח זה יש תב"ע שאושרה לפני כ-20 שנה שמאפשרת הקמת מפעל בשטח התכנית אך התכנית מעולם לא מומשה. היקף הזכויות בתב"ע המאושרת הוא 80% והיא מהווה תת ניצול של הקרקע. התב"ע הנוכחית מציעה תוספת אחוזי בנייה והרחבת השימושים המותרים במגרש, ועל ידי זה הקמת פרויקט שיהווה עוגן למרכז העיר העתידי ויהיה בזיקה מיידיית לנחלת ראובן ובניין העירייה העתידי. ראש העיר הדגיש כי הפרוייקט חשוב ומשמעותי לעיר מעצם מיקומו והוא ישפיע בעתיד על נראות העיר וחזותה. הוסבר כי הכדאיות הכלכלית נבדקה על ידי היזם ביחס להיקפי המסחר הקיימים והעתידים באזור, וכי הייעוד המוצע ראוי לאזור זה ותואם לתכניות העתידיות באזור.

במסגרת הצגת התכנית, הציג אד' התכנית את התכניות המאושרות באזור התכנית ואת השימושים, הבינוי המוצע ודרכי הגישה המוצעות במסגרת התכנית ואת השטחים המבוקשים לצורך כך. מבחינת מס' הקומות המוצע התכנית מציעה מס' מבנים בגבהים שונים לפי הפירוט הבא: שני בנייני מסחר בני שתי קומות, בניין מסחר בן שלוש קומות, בניין המשרדים בן 10 קומות מעל שתי קומות מסחר, ובניין דיור מוגן בן 15 קומות מעל שתי קומות מסחר. בנוסף, מרבית החניות הן מתחת לקרקע, רובן במרתף חניה בתכסית של 100% וחלק קטן מהן מעל הקרקע. בנוסף, ניתנה סקירה על ידי ד"ר רינה דגני וצוותה, לגבי הייתכנות הכלכלית של השימושים המוצעים במסגרת התכנית בהתאם למגמות הקיימות והעתידיות ולצרכים העירוניים.

החלטות

הועדה תדון בנושא זה בדיון המשך שנקבע לתאריך ה- 6/1/2016.



סעיף 3	תכנית מפורטת: נס/0372334-407
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 201503 תאריך: 30/12/2015	

שם התכנית: נס/מק/11/1

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 15,675,000 מ"ר (15675 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

ועדה מקומית לתכנון ובניה, נס ציונה

מתכנן

ועדה מקומית לתכנון ובניה, נס ציונה

גושים וחלקות לתוכנית:

- גוש : 3635 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3636 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3637 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3638 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3639 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3640 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3641 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3642 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3644 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3748 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3750 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3751 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3752 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3753 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3754 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3755 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3756 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3768 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3842 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3843 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3844 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3845 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3846 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3848 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3849 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3850 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3851 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3852 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3853 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 4547 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 5102 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 5726 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 5867 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 5900 בשלמותו חלקות במלואן :
- גוש : 3634 חלקות במלואן : 1-10, 12-19, 23-27, 29, 36-42, 45, 51-52, 59-62
- גוש : 3767 חלקות במלואן : 2-3, 23, 25-42
- גוש : 4722 חלקות במלואן : 2, 9-10, 13-74



מטרת התכנית

הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות לפי תכנית בהתאם לסעיף 62 א (א) (8) לחוק. קביעת הוראות על פי סעיף 23 בתמ"א 38 כמפורט בעיקרי הוראות התכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאור מצאי צרכי הציבור במרכז העיר להפקיד תכנית שתקבע כי בהריסה ובניה מחדש על פי תמ"א 38 מספר יח"ד המקסימלי יהיה פי 2 ממס' יח"ד הקיימות במבנה או לפי התב"ע, לפי הגבוה ביניהם.

מהלך דיון

איציק כהן יוצא מהדיון.
מהנדס העיר: תמא 38 תכנית מתאר ארצית שנועדה לחיזוק מבנים ומאפשרת תוספת זכויות בניה להגנה על מבנים מפני רעידות אדמה.
לתמא 38 שני מסלולים:
1. חיזוק מבנים באמצעות תוספת 1/2 קומות.
שאנחנו מאשרים על פיו בימים אלו בקשות רבות לדוגמא רחוב רחוב הטייסים, נגבה, ההסתדרות ועוד.
2. הריסה ופינוי של בנין עם תוספת זכויות משמעותית, לגביו אנו דנים היום.
זהו פינוי בינוי במגרש בודד- המייצר קושי מבחינת היקף הבינוי המבוקש.
פרויקטים מסוג זה יכולים להביא אותנו להיקף משמעותי של בינוי ושל יח"ד ואנחנו לא יכולים לתת מענה בעיקר מבחינת צרכי ציבור.
התכנית עפ"י סעיף 23 בתכנית מתאר ארצית תמא 38 יכולה לקבוע את מספר יח"ד ובכך אנו רוצים להתמקד, הנושא הוא בסמכות הועדה המקומית.
מי שעומד בתנאי הסף לתמא 38 יוכל לקבל מספר יח"ד לפי אחת החלופות:
1. לפי התב"ע הקיימת
2. לפי כפל מהמצב הקיים בהיתר.
יוכל לבחור את הגבוה מביניהם.
כמו כן יוגבל השטח הממוצע המירבי ליח"ד (110 מ"ר עיקרי).
סמדר אהרוני: שאלה האם יש פתרון לבתים קטנים (2-4 יח"ד) והובהר שעל מבנים מסוג זה או שיש זכויות בניה גדולות על פי התב"ע (מגורים ג') או שהתמ"א לא חלה.

החלטות

לאחר ששמעה את סקירת ראש העיר ומהנדס העיר בדבר הצורך לקבוע מדיניות ולהכין תכנית בהתאם, מחליטה מליאת הועדה המקומית להפקיד את תכנית נס/מק/11/1, שהינה תכנית מפורטת על פי סעיף 23 בתמ"א 38 ובסמכות הועדה המקומית.
תכנית זו, הנובעת בעיקר מן המחסור בשטחים לבניני ציבור באזורים הוותיקים של העיר, קובעת כי במסלול של הריסה ובניה מחדש(על פי סעיף 14' בתמ"א) - מספר יחידות דיור המירבי שיותר במגרש יקבע על פי הגבוהה מבין שתי החלופות הבאות:
א. על פי התב"ע
ב. כפליים ממספר יח"ד הקיים בפועל (ובהיתר), בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר לכל היותר.

אושר פה אחד.

משתתפים:

מר יוסי שבו-רה"ע ויו"ר הועדה, מר מזרחי שמואל סגן רה"ע, מר עמוס לוגסי, גב' סמדר אהרוני, גב' ציפי זילברמן מר יהודה חיימוביץ, מר אליהו לוי, מר יעקב קורץ.



יוסי שבו
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה

קיריל קוזיול
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ולבניה

הישיבה התקיימה בלשכת מהנדס העיר, רח' הבנים 9, נס-ציונה